

Apéndice A

Sumario de Cálculos

Los promedios de los factores cuantitativos son basados en datos de los sistemas HUD. Sin embargo, el convertir estos datos en promedios de los factores puede ser un poco confuso. Aquí se muestra un desglose de las fuentes y los cálculos usados para generar los promedios de los factores cuantitativos para cada categoría.

Renta Baja

Categoría de Ejecución

Valor Cuantitativo del Factor: 50 puntos (máximo)

La categoría de Ejecución está basada en el promedio de la Evaluación del Centro de Bienes y Raíces (REAC) y en el promedio de la Evaluación del Sistema de Vivienda Pública (PHAS).

Criterio:

Evaluación Anual del REAC. Para más información con respecto al sistema de puntaje del REAC's, visite la siguiente página de la Red <http://www.hud.gov/offices/react/>.

Inspección Física (PASS) = 30 posibles puntos de PHAS, 19 posibles puntos de riesgo
Evaluación Financiera (FASS) = 30 posibles puntos de PHAS, 19 posibles puntos del factor de riesgo

Evaluación de Manejo (MASS) = 30 posible puntos de PHAS, 10 posibles puntos del factor de riesgo

Encuestas de Residentes (RASS) = 10 posibles puntos de PHAS, 2 posibles puntos del factor de riesgo

Promedio Potencial Máximo del PHAS = 100

Puntos del Factor de Riesgo del Máximo Potencial de la Renta Baja = 50

Cálculo:

En PHAS, un promedio de 100 indica una ejecución perfecta, mientras que 0 es el promedio más bajo de la evaluación. Además de convertir el promedio de una escala de 100 puntos a una escala de 50 puntos, el PIC invierte el promedio de manera que 0 es la ejecución más perfecta posible y 50 es el promedio más bajo posible.

Nota: Debido a los requerimientos de la Oficina de Contabilidad del Gobierno, los PHAS que reciben un promedio que no es satisfactorio con las evaluaciones del PASS, FASS o en MASS (menos que el promedio de 18 PHAS) son automáticamente clasificados como de Alto Riesgo. Aún cuando ellos tienen un promedio mejor que el nivel general de Alto Riesgo, a ellos se les proporciona un ajuste de PAH, el cual les da un total de 65 Puntos de Riesgo.

Los rangos para las conversiones son:

Promedio del PASS	Promedio
0 - 17.99	19
18.00 - 20.99	15
21.00 - 23.99	10
24.00 - 26.99	5
>27	0

Promedio del FASS	Promedio
0 - 17.99	19
18.00 - 20.99	15
21.00 - 23.99	10
24.00 - 26.99	5
>27	0

Promedio del MASS	Promedio
0 - 17.99	10
18.00 - 20.99	8
21.00 - 23.99	6
24.00 - 26.99	3
>27	0

Promedio del RASS	Promedio
0 - 5.9	2
> 6	1

Ejemplo:

PHA A

- Promedio del PASS: 19.7829
- **Puntos del Factor de Riesgo: 15**
- Promedio del RASS 3.4705
- **Puntos del Factor de Riesgo: 2**
- Promedio del MASS: 28.4348
- **Puntos del Factor de Riesgo: 0**
- Promedio del FASS: 24.7000
- **Puntos del Factor de Riesgo: 5**

Promedio de Ejecución: 22

PHA B

- Promedio del PASS: 14.0723
- **Puntos del Factor de Riesgo: 19***
- Promedio del RASS: 8.3496
- **Puntos del Factor de Riesgo: 1**
- Promedio del MASS: 22.1739
- **Puntos del Factor de Riesgo: 6**
- Promedio del FASS: 20.6100
- **Puntos del Factor de Riesgo: 15**

Promedio de Ejecución: 41

* Este PHA recibe un promedio general de riesgo de 65 porque este PHA no pasó el indicador de PASS.

Categoría de los Fondos

La categoría de los fondos es basada en datos compilados del PIC, del Sistema de la Línea de Control de Crédito (LOCCS), y del Sistema de Programa y Contabilidad Central del HUD (HUDCAPS).

Valor Cuantitativo del Factor: 30 puntos máximo

Criterio:

- Total de Fondos Autorizados – 5 puntos. Los Fondos Autorizados son subsidios y estipendios del PHA. Mientras mayor sea la cantidad total de los fondos autorizados, mayor es el promedio de riesgo. Estos datos fueron extraídos del LOCCS.

Rango	Puntos de Riesgo
\$0-1	0
\$1-50,000	1
\$50,000-300,000	2
\$300,000-1,250,000	3
\$1,250,000-10,000,000	4
>\$10,000,000	5

- Total de Fondos desembolsados – 5 puntos. Los Fondos Desembolsados son estipendios que el PHA ha desembolsado. Mientras mayor es la cantidad total de fondos desembolsados, menor es el promedio de riesgo. PIC genera este promedio utilizando datos del LOCCS.

Rango	Puntos de Riesgo
\$0-1	5
\$1-50,000	4
\$50,000-300,000	3
\$300,000-1,250,000	2
\$1,250,000-10,000,000	1
>\$10,000,000	0

- Porcentaje de Fondos Desembolsados: – 5 puntos. Mientras más grande es el porcentaje de fondos desembolsados, menor es el promedio de riesgo. Estos datos fueron extraídos del LOCCS.

Rango	Puntos de Riesgo
-------	------------------

0-20%	5
20-35%	4
35-50%	3
50-75%	2
75-90%	1
>90%	0

- Complejidad de los Fondos – 10 puntos. La complejidad de los Fondos está basada en el número y tipo de estipendios manejados por un PHA, el cual es una medida que muestra lo dificultoso que es manejar una carpeta. Mientras más grande sea la complejidad de administrar los estipendios, mayor es el promedio de riesgo. Estos datos fueron extraídos del LOCCS.

Rango	Puntos de Riesgo
0-0.5	0
0.5-4	4
4-8	7
8-15	9
>15	10

- Tamaño promedio de las habitaciones – 5 puntos. El número promedio de las habitaciones por unidad mide la complejidad de las habitaciones. Mientras más grande es el número promedio de habitaciones, mayor es el número de residentes en la propiedad, lo cual puede resultar en un alto costo de mantenimiento y renovaciones, el tiempo en que la propiedad permanece vacante puede ser prolongado, y el costo de administración con relación al tiempo y los recursos puede ser elevado. Mientras más grande es el promedio del tamaño de una habitación, más grande es el promedio de riesgo. Estos datos fueron extraídos del **Form-50058 Module**.

Rango	Puntos de Riesgo
0-0.8	0
0.8-1.2	1
1.2-1.6	2
1.6-2	3
2-2.5	4
>2.5	5

Cálculo:

Las conversiones para los cálculos del perfil de los fondos no son necesarias.

Ejemplo:

PHA A

PHA B

- \$100,000 fondos autorizados
- \$10,000 fondos desembolsados
- 10% de los fondos desembolsados
- 12 programas de estipendios
- Promedio de dos habitaciones

Promedio del PIC: 24 puntos

- \$45,000 fondos autorizados
- \$43,000 fondos desembolsados
- 96% de los fondos desembolsados
- Dos programas de estipendios
- Promedio de una habitación

Promedio del PIC: 11 puntos

Categoría de Conformidad

Los Puntos de Riesgo en esta categoría son basados en un número de factores relacionados con el cumplimiento de los requisitos del programa del PHA. El Sub Módulo de la Evaluación de Riesgo usa los mismos factores para asignar puntos de riesgos para las viviendas pública y la Sección 8. El promedio de conformidad está compuesto de acuerdo con los siguientes factores:

Valor Cuantitativo del Factor: 20 puntos (máximo)

Criterio:

Factor 1 – Reporte de medida del MTCS (6 puntos máximo)

Rango	Puntos de Riesgo
0-85%	6
85-95%	3
>95%	0

Factor 2 – Auditoria Abierta del IPA/Otros hallazgos de la Auditoria u otros Asuntos (1 punto máximo)

Rango	Puntos de Riesgo
0-1	0
>1	1

Factor 3 – Auditoria Abierta y Significante / otros hallazgos de Auditoria (1 punto máximo)

Rango	Puntos de Riesgo
0-1	0
>1	1

Factor 4 – Hallazgos Significantes de la Auditoria del IPA (1 punto máximo)

Rango	Puntos de Riesgo
0-1	0
>1	1

Factor 5 – Hallazgos abiertos del OIG (4 puntos máximo)

Rango	Puntos de Riesgo
0-1	0

>1 4

Factor 6 – Hallazgos Abiertos del Evento, Asuntos de Importancia, o Hallazgos Significantes para los Eventos de la Evaluación Inicial, del Lugar en particular, de un Lugar Lejano, o MOA. (3 puntos máximo)

Rango	Puntos de Riesgo
0-1	0
1-2	2
>2	3

Factor 7 – Días después desde el último Evento de la Evaluación Inicial, del Lugar en particular, de un Lugar Lejano, o MOA. (2 puntos máximo)

Rango	Puntos de Riesgo
0-548	0
548-1460	1
>1460	2

Factor 8 – El Sistema de Localización del Ultimo Evento (ETS) Tipo de Resultado del Evento (2 puntos máximo)

Rango	Puntos de Riesgo
Bajo	0
Mediano	1
Alto	2

Cálculo:

Ningún cálculo para la conversión del indicador de conformidad es necesario.

Ejemplo:

PHA A

- 300 días después del último evento de PHA
- Bajos Resultados del último evento del ETS
- 98% de la medida reportada del MTCS
- Un hallazgo abierto del evento
- Ningún hallazgo abierto de la auditoria
- Ningún hallazgo abierto significativo de la auditoria.
- Ningún hallazgo significativo de la auditoria
- No hay hallazgos del OIG

Promedio del PIC: 0 puntos

PHA B

- 6 años después del ultimo evento del PHA
- Altos Resultados altos del último evento del ETS
- 85% de la medida reportada del MTCS
- Cuatro hallazgos abiertos del evento
- un hallazgo abierto de la auditoria
- dos hallazgos abiertos significantes de la auditoria
- un hallazgo significativo de la auditoria
- un hallazgo del OIG

Promedio del PIC: 13 puntos

Sección 8

El Sub Módulo de PIC de Evaluación de Riego contiene datos del SEMAP para compilar un promedio de ejecución de la Sección 8 del PHA.

Los promedios del SEMAP son compilados de acuerdo con auditorias independientes y el **Form-50058 Module**.

Categoría de Ejecución

La evaluación de ejecución del SEMAP incluye promedios basados en análisis de 14 indicadores de ejecución y un indicador adicional.

Valor Cuantitativo del Factor: 50 puntos

Criterio:

Número Indicador	Indicador	Promedio Máximo del SEMAP
Indicador #1	Selección de la Lista de Espera	15 puntos
Indicador #2	Renta Razonable	20 puntos
Indicador #3	Determinación del Ingreso Ajustado	20 puntos
Indicador #4	Horario de Recibo de los Estipendios para las Utilidades	5 puntos
Indicador #5	Control de Calidad del HQS	5 puntos
Indicador #6	Ejecución del HQS	10 puntos
Indicador #7	Expandiendo las Oportunidades de Vivienda	5 puntos
Indicador #8	Normas de Pago	5 puntos
Indicador #9	Reexaminaciones Anuales	10 puntos
Indicador #10	Cálculo de la Renta Correcta del Inquilino	5 puntos
Indicador #11*	Inspecciones Pre-Contratadas de HQS	5 puntos
Indicador #12*	Inspecciones Anuales de HQS	5 puntos

Número Indicador	Indicador	Promedio Máximo del SEMAP
Indicador #13	Término del Contrato de Arrendamiento	20 puntos
Indicador #14	Autosuficiencia Familiar Matrícula y Cuanta para los gastos e impuestos concernientes a la Renta (Escrow Account)	10 puntos
Indicador de los Bonos	Desconcentración	5 puntos

*** Los indicadores 11 y 12 están temporalmente fuera de servicio por razones operacionales. Ellos regresarán a funcionar en el año 2004.**

Nota: PHAs que reciben del gobierno una cantidad anual menor que \$300,000, no están tomados en cuentas para el promedio en los indicadores 1-7.

Cálculo:

Asumiendo que todos los indicadores están disponibles, un promedio de 140 indica la mejor ejecución, mientras que 0 es el promedio de la más baja ejecución en SEMAP. A parte de convertir el promedio de una escala de 140 puntos a una escala de 50 puntos, PIC invierte los promedios, por lo tanto el PIC refleja con precisión la ejecución del PHA's. Las fórmulas para esta conversión son:

$$\text{Promedio del SEMAP (\%)} = \frac{\text{total points including bonus indicator}}{\text{total points possible}}$$

$$\text{Promedio del SEMAP(\%)} = \frac{\text{Total de puntos incluyendo el indicador adicional}}{\text{Total de puntos posibles}}$$

$$X = \text{Promedio del SEMAP \%}$$

$$(100 - X) * .5 = \text{Promedio del Factor de Riesgo}$$

Ejemplo

PHA A

Promedio del SEMAP: 80 %

Fórmula: $(100 - 80) * 0.5$

Promedio del PIC: 10

PHA B

Promedio del SEMAP 50 %

Fórmula: $(100 - 50) * 0.5$

Promedio del PIC: 25

Categoría del Fondo

PIC genera un perfil del promedio de los fondos de la Sección 8 utilizando datos del HUDCAPS.

Valor Cuantitativo del promedio del factor: 30 puntos (máximo)

Criterio:

Factor 1 – Presupuesto Total Anual de Autoridad (ABA) de los Fondos (15 puntos máximo)

Rango	Puntos de Riesgo
\$0-1	0
\$1-50,000	3
\$50,000-300,000	6
\$300,000-1,500,000	9
\$1,500,000-10,000,000	12
>\$10,000,000	15

Factor 2 – Complejidad del Fondo (10 puntos máximo)

Rango	Puntos de Riesgo
0-1	0
1-10	4
10-25	7
25-60	9
>60	10

Factor 3 – Complejidad de las habitaciones (5 puntos máximo)

Rango	Puntos de Riesgo
0-1.5	0
1.5-1.9	1
1.9-2.1	2
2.1-2.3	3
2.3-2.5	4
>2.5	5

Cálculo:

Los cálculos no son necesarios.

Ejemplo:

PHA A

- \$100,000 fondos de ABA
- 12 programas de estipendios

PHA B

- \$45,000 fondos de ABA
- 2 programas de estipendios

- Dos habitaciones promedio

Puntaje del PIC: 18 puntos

- 1 habitación promedio

Puntaje del PIC: 7 puntos

Categoría de Conformidad

Es lo mismo que el Indicador de Conformidad de la Renta Baja.